
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E. | 13 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.060,13 | 13 |



INCARICO

In data 25/10/2023, il sottoscritto Arch. _____ con studio in _____ (LT), _____ PEC _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Legnano, 61, piano 5 (Coord. Geografiche: 41°28'21"N 12°54'19"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è situato al piano attico di un fabbricato sito da via Legnano, 61, in un'area semiperiferica della città di Latina, provvista di parcheggi e servizi commerciali. L'appartamento, raggiungibile con le scale e/o l'ascensore condominiali, è composto da un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici accessibili da un piccolo disimpegno. L'immobile è circondato su tre lati da un ampio terrazzo praticabile su cui insistono due verande costruite in legno, di cui una parzialmente chiusa utilizzata come ripostiglio e una tenda retrattile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**** Omissis ****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Legnano, 61, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con lo spazio comune del vano scala e ascensore ed altro appartamento allo stesso piano

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 89,44 mq | 102,40 mq | 1 | 102,40 mq | 2,70 m | 5 |
| Terrazza | 180,00 mq | 120,00 mq | 0,20 | 24,00 mq | 0,00 m | 5 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 126,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 128,93 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 03/04/2001 al 27/02/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 454, Sub. 35 Categoria C2 |
| Dal 27/02/2004 al 17/07/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 454, Sub. 35 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 |
| Dal 17/07/2012 al 28/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 454, Sub. 35 Categoria A2 |



Sussiste corrispondenza catastale.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 138 | 454 | 35 | | A2 | 4 | 5,5 | 103 mq | 454,48 € | 5 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Non esistono porzioni dei cespiti diverse da quelle pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento.

PATTI

Al momento il bene si trova nello stato di fatto libero da locazione ed in uso alla parte debitrice come dichiarato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono e non sono necessarie opere di manutenzione urgenti.

PARTI COMUNI

Risulta come parte comune il vano scala e ascensore condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù di passaggio. Il fabbricato di cui fa parte il bene 1 è soggetto ai vincoli emergenti dalla Convenzione stipulata tra la Società **** Omissis **** ed il Comune di LATINA con atto per Notaio del giorno 19 settembre 2000, repertorio n. 25123, debitamente registrato, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 21 settembre 2000 ai nn. 18087/12083.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è situato al 5° piano di un fabbricato per civile abitazione e negozi sito da via Legnano, 61, realizzato con struttura portante in c.a. con copertura a terrazzo e tamponatura in cortina e intonaco. L'accesso avviene dal piano terra attraverso le scale e/o l'ascensore condominiali. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici accessibili da un piccolo disimpegno. L'immobile è circondato su tre lati da un ampio terrazzo praticabile su cui insistono due verande costruite in legno, di cui una parzialmente chiusa utilizzata come ripostiglio e una tenda retrattile. Nell'immobile sono presenti un impianto autonomo di riscaldamento, un impianto idrico-sanitario ed elettrico. Tutti gli impianti sono allacciati alle reti pubbliche. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno. Le finiture interne i pavimenti e rivestimenti sono di pregio anche se non di recente fabbricazione e appaiono in buono stato di conservazione, pertanto l'immobile non necessita di opere di manutenzione urgenti. Per quanto riguarda le utenze l'immobile è collegato alle rete comunale idrica e fognante e ai servizi di distribuzione del gas e dell'energia elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene 1 risulta occupato dall'esecutato sig.ra **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/05/2000 al 17/07/2012 | **** Omissis **** | ATTO NOTARILE PUBBLICO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 31/05/2000 | 24516 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Latina | 21/06/2000 | 12384 | 8054 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Latina | 19/06/2000 | 2765 | | | |



| | | | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/07/2012 | **** Omissis **** | SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 17/07/2012 | 241721 | 33841 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | S.Maria Capua Vetere | 25/07/2012 | 16837 | 11681 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | S.Maria Capua Vetere | 20/07/2012 | 4518 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a LATINA il 25/07/2012
 Reg. gen. 16838 - Reg. part. 1781
 Importo: € 174.154,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 87.076,73
 Spese: € 87.077,27
 Rogante:
 Data: 17/07/2012
 N° repertorio: 241722
 N° raccolta: 33842
 Note: **** Omissis ****



- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a LATINA il 12/03/2019
Reg. gen. 5813 - Reg. part. 948
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante:
Data: 27/02/2019
N° repertorio: 17987
N° raccolta: 11361
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 16/01/2023
Reg. gen. 1011 - Reg. part. 723
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente adottato dal Comune di Latina è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Il bene ricade nella zona di PRG zona R (Ridimensionamento edilizio e viario) per la quale vige il P.P.E. R7. Il bene non è gravato da vincoli del P.T.P.R. e del P.A.I. della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene è stato costruito con C.E. n. **** Omissis ****. Per l'immobile oggetto di stima è stata presentata Istanza di Condono ai sensi della Legge 326/03 con prot. **** Omissis ****. Esistono inoltre delle costruzioni accessorie realizzate senza titolo autorizzativo che insistono sul terrazzo praticabile e precisamente due verande costruite in legno, di cui una parzialmente chiusa utilizzata come ripostiglio.



Non è stato possibile, nonostante le ripetute richieste inoltrate, accertare l'esistenza ne predisporre l'APE a causa della mancata disponibilità dell'esecutato a fornire il libretto della caldaia a gas per riscaldamento, allegato obbligatorio alla richiesta di rilascio ai sensi del d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Legnano, 61, piano 5
L'immobile oggetto di stima è situato al piano attico di un fabbricato sito da via Legnano, 61, in un'area semiperiferica della città di Latina, provvista di parcheggi e servizi commerciali. L'appartamento, raggiungibile con le scale e/o l'ascensore condominiali, è composto da un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici accessibili da un piccolo disimpegno. L'immobile è circondato su tre lati da un ampio terrazzo praticabile su cui insistono due verande costruite in legno, di cui una parzialmente chiusa utilizzata come ripostiglio e una tenda retrattile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 454, Sub. 35, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 188.560,13
La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è ottenuto così il Valore medio di mercato pari a € 2.200,00 per mq. Tenendo conto anche delle valutazioni ricavate dall'OMI pari a € 1.700,00 (millesettecento/00) si ottiene $(2.200,00 + 1.700,00)/2 = € 1.950,00$ (millenovecentocinquanta/00). Tali dati, attraverso la comparazione diretta, danno la misura del prezzo minimo reale al mq alla base della loro vendita. Al valore così ottenuto si è applicato un coefficiente di riduzione di 0,75 tenendo conto della scarsa appetibilità dovuta all'assenza di titolo autorizzativo in attesa di rilascio della Concessione a sanatoria, pertanto il valore al mq diventa $(1.950,00 \times 0,75) = € 1.462,50$ (millequattrosessantadue/50).
Si è proceduto infine al calcolo del deprezzamento del valore di stima considerando le spese di demolizione delle costruzioni accessorie senza titolo autorizzativo.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - via Legnano, 61, piano 5 | 128,93 mq | 1.462,50 €/mq | € 188.560,13 | 100,00% | € 188.560,13 |
| | | | | Valore di stima: | € 188.560,13 |

Valore di stima: € 188.560,13

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| demolizione tettoie in legno | 5000,00 | € |
| Diritti di segreteria e consulenza tecnico per rilascio PdC di cui all'istanza di Condonò ai sensi della L. 326/03 con prot. 124963 del 10/12/2004 | 1500,00 | € |

Valore finale di stima: € 182.060,13

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontinia, li 18/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01_Documentazione preliminare
- ✓ Altri allegati - All.02_Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - All.03_Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All.04_Documentazione ipocatastale
- ✓ Altri allegati - All.05_Documentazione urbanistica



- ✓ Altri allegati - All.06_Valori immobiliari
- ✓ Altri allegati - All.07_Certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - All.08_Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.09_ Avvenuto invio dell'elaborato alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Legnano, 61, piano 5
L'immobile oggetto di stima è situato al piano attico di un fabbricato sito da via Legnano, 61, in un'area semiperiferica della città di Latina, provvista di parcheggi e servizi commerciali. L'appartamento, raggiungibile con le scale e/o l'ascensore condominiali, è composto da un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici accessibili da un piccolo disimpegno. L'immobile è circondato su tre lati da un ampio terrazzo praticabile su cui insistono due verande costruite in legno, di cui una parzialmente chiusa utilizzata come ripostiglio e una tenda retrattile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 454, Sub. 35, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente adottato dal Comune di Latina è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Il bene ricade nella zona di PRG zona R (Ridimensionamento edilizio e viario) per la quale vige il P.P.E. R7. Il bene non è gravato da vincoli del P.T.P.R. e del P.A.I. della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 182.060,13



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.060,13

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Latina (LT) - via Legnano, 61, piano 5 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 454, Sub. 35, Categoria A2 | Superficie | 128,93 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di conservazione dell'immobile è buono e non sono necessarie opere di manutenzione urgenti. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di stima è situato al piano attico di un fabbricato sito da via Legnano, 61, in un'area semiperiferica della città di Latina, provvista di parcheggi e servizi commerciali. L'appartamento, raggiungibile con le scale e/o l'ascensore condominiali, è composto da un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due servizi igienici accessibili da un piccolo disimpegno. L'immobile è circondato su tre lati da un ampio terrazzo praticabile su cui insistono due verande costruite in legno, di cui una parzialmente chiusa utilizzata come ripostiglio e una tenda retrattile. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

